

A afluencia turística en Santiago de Compostela

Marzo de 2025

IDEGA | USC

Pacto Local polo Turismo Sostible
de Santiago de Compostela

Este traballo realizouse dentro do convenio de colaboración entre o Concello de Santiago de Compostela e a Universidade de Santiago de Compostela (USC) para o desenvolvemento de traballos de investigación e actividades de I+D+I para a consecución dun Pacto Local por un Turismo Sostible no marco do Plan de Sostibilidade Turística de Santiago.

Instituto de Estudos e Desenvolvemento de Galicia (IDEGA)

Avda. das Ciencias, 2
Campus Vida. C.P. 15782.
Santiago de Compostela

881 814 339

881 81 43 83

idega@usc.gal

Santiago de Compostela, 2025

1. Presentación

**A implantación
do imposto de
estadías
turísticas esixe
actualizar os
indicadores**

O mantemento de indicadores básicos da oferta e a demanda turísticas é un dos compromisos asumidos pola Universidade de Santiago no marco do convenio asinado co Concello de Santiago para o desenvolvemento dun Pacto Local polo Turismo Sostible na capital de Galicia. Trátase dun proxecto incluído no Plan de Sostibilidade Turística que o consistorio impulsa en colaboración co Ministerio de Industria e Turismo e a Xunta de Galicia.

En xullo de 2024, como parte do diagnóstico que fundamentaba a proposta de implementación dun imposto sobre estadías turísticas, o equipo do Instituto Galego de Estudos e Desenvolvemento de Galicia (IDEGA) e o Grupo ANTE (Análise Territorial), dirixido polo catedrático Rubén C. Lois González, presentou un primeiro informe analizando as principais magnitudes. Estas foron revisadas nunha segunda entrega a comezos deste ano.

O 1 de xaneiro do presente exercicio entraron en vigor as disposicións incluídas pola Xunta de Galicia na Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, para a creación deste tributo autonómico. O Concello de Santiago quedou deste xeito habilitado para poñer en marcha unha recarga local deste imposto, que debe articular a través dunha ordenanza fiscal.

Co obxecto de acompañar esta nova regulación municipal achégase este terceiro informe, no que se actualizan os indicadores empregados até agora cos últimos datos dispoñibles.

2. A evolución do turismo en Santiago

O presente informe analiza a evolución do turismo en Santiago de Compostela durante o período 2005-2025 e algunhas das súas expresións máis recentes, sempre sobre a base dos últimos datos dispoñibles. A partir do número de persoas viaxeiras rexistradas anualmente polo Instituto Nacional de Estadística (INE), obsérvase un incremento significativo na afluencia turística neste período, que pasa de aproximadamente 500.000 en 2005 a máis de 900.000 nos últimos anos, o que representa unha duplicación da cifra de partida (Figura 1).

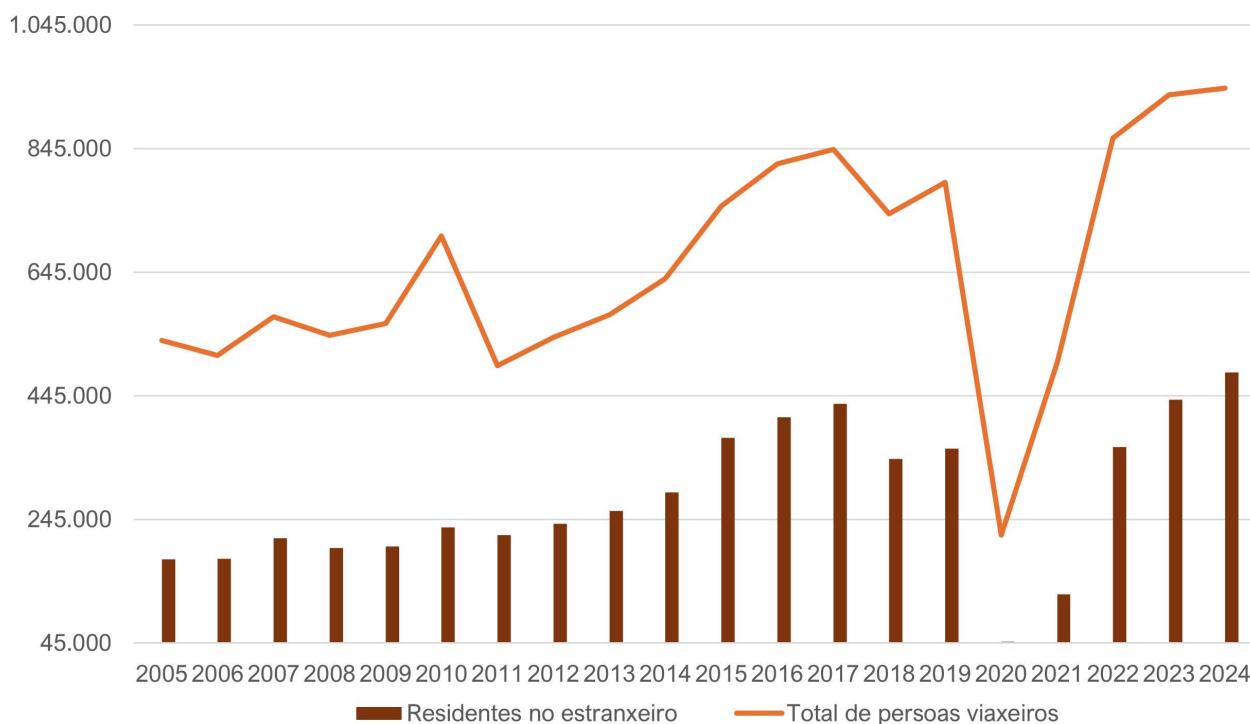
A análise da serie temporal indica unha tendencia positiva na chegada de turistas, cun crecemento notable en 2010, coincidindo coa celebración do Ano Santo, cando se superou a cifra de 700.000. A partir dese ano, Santiago de Compostela consolidouse como un destino internacional, diversificando o seu atractivo alén das peregrinacións relixiosas para posicionarse como un centro de turismo urbano e cultural. Este crecemento avanzou de maneira sostida até a interrupción da COVID-19.

O impacto da pandemia reflíctese nunha drástica redución do turismo en 2020, cando se rexistraron 219.684 persoas, o que, a pesar da diminución, supón unha cifra considerable no contexto de crise sanitaria global. Non obstante, obsérvase unha recuperación acelerada a partir de 2021, cando, malia ás restricións, o número de persoas duplicouse respecto ao ano anterior, acadando as 499.284. Co levantamento das limitacións en 2022, a chegada de turistas experimentou un incremento significativo, acadando a cifra de 861.851, o valor máis alto até ese momento. Esta tendencia confirmouse en 2023 e 2024, con 932.204 e 942.928 persoas respectivamente, novos máximos históricos.

En canto ao turismo internacional, os datos amosan unha evolución tamén favorable. En 2005, o número de persoas procedentes do estranxeiro situábase en 180.260, pero para 2007 xa se recuperara até acadar 214.596. A tendencia xeral mostra un crecemento continuo, con aumentos destacados en 2008 (198.599

**A afluencia
turística
duplicouse nos
últimos vinte
anos na capital
de Galicia**

Figura 1. Evolución do número de persoas viaxeiras entre 2005 e 2024



Fonte: Enquisa de Ocupación Hoteleira (INE)

O primeiro mes de 2025 indica que se mantén a tendencia á alza do turismo estranxeiro

visitantes) e marcas históricas en 2017 (432.395), 2023 (438.911) e 2024 (483.307). En xaneiro de 2025, último dato do INE, rexistrouse unha afluencia de 9.871 turistas internacionais. Supón un incremento dunhas 3.000 persoas con respecto ao mesmo mes do ano anterior, o que suxire unha tendencia ascendente.

Estes resultados evidencian a resiliencia e o dinamismo do sector turístico en Santiago de Compostela, así como a importancia relativa de factores externos, como os eventos relixiosos e as condicións sanitarias globais, na configuración da demanda turística.

2.1. Enquisa experimental

Os datos relativos á chegada de turistas proporcionados pola Enquisa de Ocupación Hoteleira (EOH) do INE constitúen un punto de partida relevante para analizar a magnitude do fenómeno na cidade de Santiago de Compostela. Mais é importante sinalar que esta enquisa só inclúe as persoas que se hospedan en establecementos regulados, tales como hoteis, pensións e outras modalidades de aloxamento que forman parte da oferta convencional susceptible de ser contabilizada mediante medios oficiais.

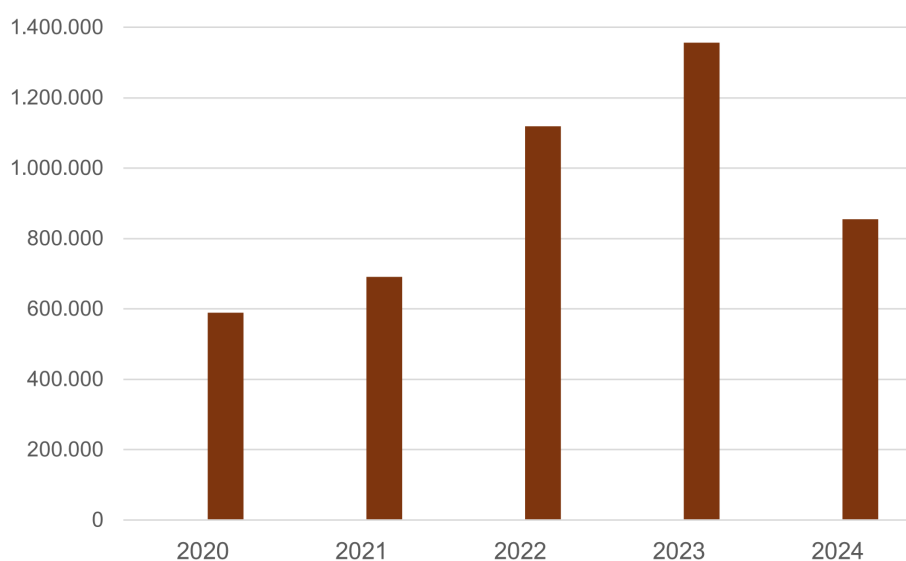
**A enquisa
experimental do
INE non se limita
ao aloxamento
tradicional**

O emprego dos datos que ofrece a estatística experimental do INE, respaldada tamén pola EOH, permite unha aproximación diferente e máis ampla ás cifras reais de visitantes que chegan á cidade. A metodoloxía deste estudo céntrase na recompilación de información sobre a mobilidade das persoas a través dos seus dispositivos móbiles, o que fai posible caracterizar as que visitan un municipio específico ao longo do ano. É relevante subliñar que esta estatística mantén a distinción entre os fluxos intraestatais e interestatais característica da EOH.

Na Figura 2 preséntase o total de viaxeiros e viaxeiras –tanto estatais como internacionais– que visitaron Santiago de Compostela durante o período 2020-2024. Obsérvase que os valores obtidos mediante esta metodoloxía superan considerablemente os da EOH. Cómpre lembrar que a estatística experimental non inclúe só as persoas aloxadas en establecementos convencionais, senón tamén aquelas que se hospedan en casas de amizades e familiares ou en vivendas de uso turístico (VUT). Nesta última modalidade existe unha proporción significativa de negocios que non están rexistrados nin dispoñen dos títulos habilitantes preceptivos, o que os fai invisibles para certos indicadores oficiais. Isto outorga aínda unha maior relevancia e utilidade a esta estatística.

Os datos reflicten un total de 589.678 visitantes para o ano 2020 (Figura 2), mentres que a EOH reporta 219.684 turistas (Figura 1).

Figura 2. Persoas visitantes a partir do posicionamento de teléfonos móbiles



Fonte: Estatística experimental do INE.

A diferenza, polo tanto, ascende a case 370.000 persoas, dependendo da fonte consultada. Esta tendencia de diverxencia confirmase nos anos 2021 a 2024.

Segundo a estatística experimental, en 2022 rexistráronse 1.119.675 visitantes en Santiago de Compostela, mentres que a EOH estimou unha cifra inferior aos 861.851 turistas. En 2023 apréciase a maior discrepancia nos datos, dado que a primeira reflicte 1.356.290 e a segunda 932.204. Para 2024, a experimental mostra 855.419 visitantes, mentres que a convencional informa de 942.928 turistas.

Sen dúbida é preciso ter en conta que se trata dunha metodoloxía de carácter experimental, pero aínda así é moi significativo este crecemento que se rexistra nos últimos anos, xusto no momento en que maior incidencia e impacto están a ter as VUT na oferta de aloxamento turístico.

2.2. A evolución das pernoctacións

Na análise das pernoctacións durante o período 2005-2024 (Figura 3) obsérvase unha forte correlación coa evolución do número total de persoas viaxeiras (Figura 1). No ano 2005, a cidade rexistrou 1.119.340 pernoctacións. Este número experimentou un notable aumento en 2010, cando se celebrou o Ano Santo, acadando un total de 1.430.183 noites.

Porén, tras este incremento produciuse un descenso nas pernoctacións durante os dous anos seguintes. Con todo, a partir de 2013 e até 2017 houbo unha recuperación progresiva, acadando cifras próximas ás rexistradas en 2010. En 2019, superouse por primeira vez a cifra do Ano Santo, até un total de 1.464.634.

O ano 2020 foi particularmente atípico debido á crise sanitaria global provocada pola COVID-19, o que xerou unha forte desaceleración do turismo. Esta recesión afectou drasticamente o fluxo de pernoctacións na cidade, que descenderon até as 420.840. Porén, en 2021 a recuperación foi notable, até acadar as 923.759 noites. En 2022, Santiago de Compostela experimentou un récord histórico, chegando ás 1.520.132 pernoctacións. En 2023 o crecemento continuou cun novo incremento significativo até 1.590.415 noites. En 2024, finalmente, rexistrouse un novo máximo histórico con 1.598.647.

No que respecta ás pernoctacións de turistas residentes fóra de España, estas amosan unha dinámica semellante á rexistrada na

**Dende 2019 as
pernoctacións
superan o
récord do Ano
Santo de 2010**

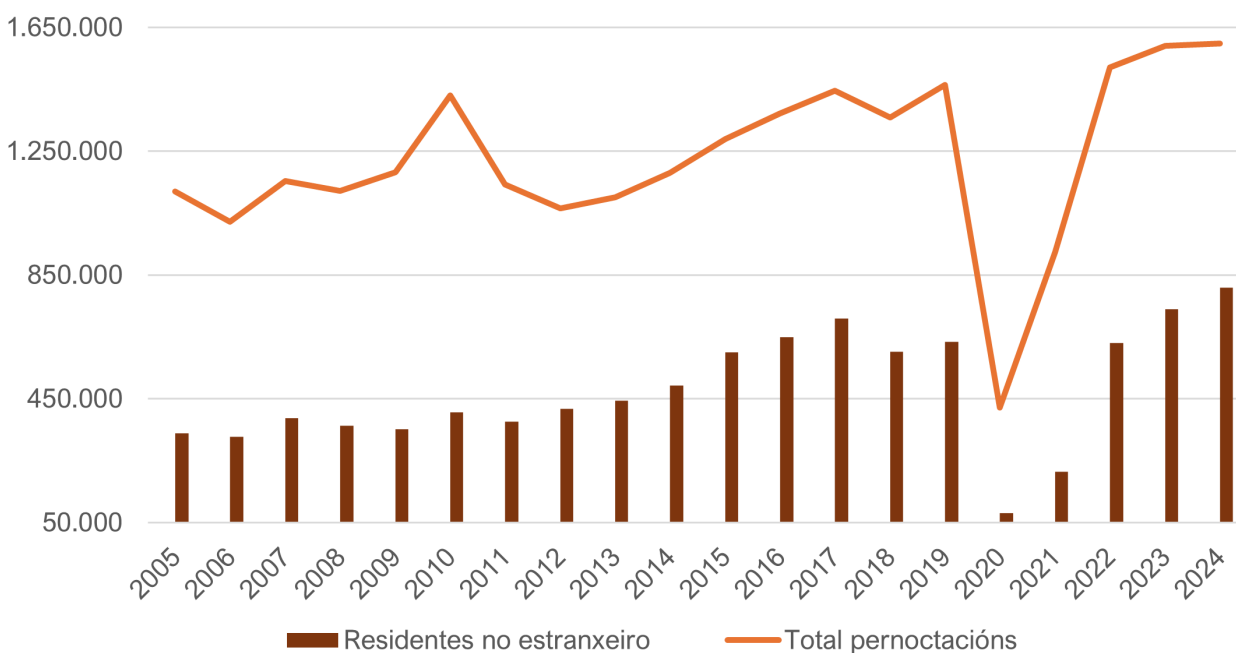
O récord de visitantes internacionais foi en 2024 con 808.600

afluencia total de turistas (Figura 1). No ano 2005 acadáronse as 338.577 noites. Ao longo dos anos, observouse un crecemento constante, especialmente en 2010, cando se conmemorou o Ano Santo, alcanzando máis de 406.877. Tras unha leve caída en 2011, o crecemento continuou de maneira sostida ata 2017, cando se rexistraron 710.236 pernoctacións.

O ano 2020 supuxo un punto de inflexión na dinámica do turismo internacional, cunha caída drástica das pernoctacións de persoas estranxeiras, que descendieron por baixo das 100.000 debido ás restricións á mobilidade derivadas da pandemia. Cómpre salientar que estas impactaron con maior intensidade no turismo internacional ca no turismo nacional.

A partir de 2021 a recuperación do turismo internacional foi evidente, con 213.743 pernoctacións de turistas procedentes do estranxeiro. En 2022 a cifra ascendeu a 629.995 e en 2023 a dinámica de crecemento consolidouse con 740.665. En 2024 rexistrouse unha cifra histórica de 808.733 noites de turistas internacionais, consolidando unha clara tendencia á alza neste tipo de turismo en Santiago de Compostela. Finalmente, no último dato dispoñible, correspondente a xaneiro de 2025, rexistráronse 17.865 pernoctacións, unha cifra moi parella á do mesmo periodo do ano anterior (18.350).

Figura 3. Evolución das pernoctacións entre 2005 e 2024



Fonte: Enquisa de Ocupación Hoteleira (INE)

2.3. O aeroporto Rosalía de Castro

A Figura 4 amosa a evolución do número de persoas usuarias do aeroporto de Santiago de Compostela Rosalía de Castro entre os anos 2004 e 2024. Tal como se pode apreciar, produciuse un crecemento espectacular. Nos últimos vinte anos o movemento de viaxeiros e viaxeiras duplicouse.

A evolución durante a serie temporal foi en xeral positiva. En 2004 o número de persoas pasaxeiras situábase arredor de 1,5 millóns. En 2006 xa se superaban os 2 millóns e en 2011 acadáronse aproximadamente os 2,5. En 2019 o volume aproxímase xa aos 3 millóns e a partir de 2021, logo de caer por debaixo do millón a causa da COVID-19, a recuperación é moi rápida, obtendo 3,2 millóns en 2022, 3,5 en 2023 e 3,6, finalmente, en 2024. No que vai de ano, o número de persoas viaxeiras é menor que hai doce meses. En febreiro de 2024 foron máis de 200.000 pasaxeiros e pasaxeiras mentres que desta vez o número foi levemente inferior a 190.000 persoas.

Os factores que explican este incremento son varios. En primeiro lugar, a apertura da nova terminal do aeroporto no 2011, que mellorou o servizo tanto para as compañías como para as persoas usuarias. En segundo lugar, a política municipal de promoción do aeroporto entre as compañías aéreas cunha estratexia de internacionalización e mellora da conectividade. E, en terceiro lugar, a consolidación de Compostela como un destino turístico con múltiples atractivos que se suman ao feito de ser o punto final do Camiño de Santiago. Estes factores explican que na actualidade o Rosalía de Castro conte con múltiples conexións internacionais, como as de Reino Unido, Alemaña, Francia, Irlanda, Bélxica ou Suíza, incluíndo algunhas cos principais *hubs* europeos (Londres Heathrow, París Charles de Gaulle e Frankfurt Main), ademais dunha conectividade moi relevante co mercado doméstico.

Finalmente, dentro do sistema aeroportuario galego, a instalación de Santiago é a que posúe unhas mellores condicións para operar, alén da súa posición e localización central en Galicia. Aínda que os aeroportos da Coruña e Vigo tamén foron obxecto de melloras e reformas, as capacidades operativas de Lavacolla son mellores, o que o posiciona como o "aeroporto central de Galicia" e fai que teña condicións favorables para captar novas rutas.

Como se pode ver na Figura 5, no ano 2010 só existían seis conexións internacionais directas desde Santiago de Compostela con Dublín, Londres, París, Fráncfort, Zúric e Roma. No 2019 o núme-

**O movemento
de persoas
duplicouse en
dúas décadas en
Lavacolla**

ro de conexións pasou a catorce, incluíndo novas rutas a Bruxelas, Ámsterdam e Malta. Finalmente, en 2022 os enlaces directos ampliáronse a 22, diversificándose aínda máis o mapa con destinos como Boloña, Bordeos, Xenebra, Marsella ou aeroportos secundarios de París e Londres.

Outra variable importante a ter en conta á hora de analizar o transporte aéreo é a evolución do número de operacións do aeroporto de Santiago de Compostela, o que se reflicte na Figura 6. Como se pode apreciar, o total de operacións do aeroporto de Santiago de Compostela está en máximos históricos, superando amplamente as 25.000 no ano 2023 e aproximándose ás 27.000 en 2024. Débese ter en conta na evolución do tráfico do aeroporto a importancia do turismo internacional.

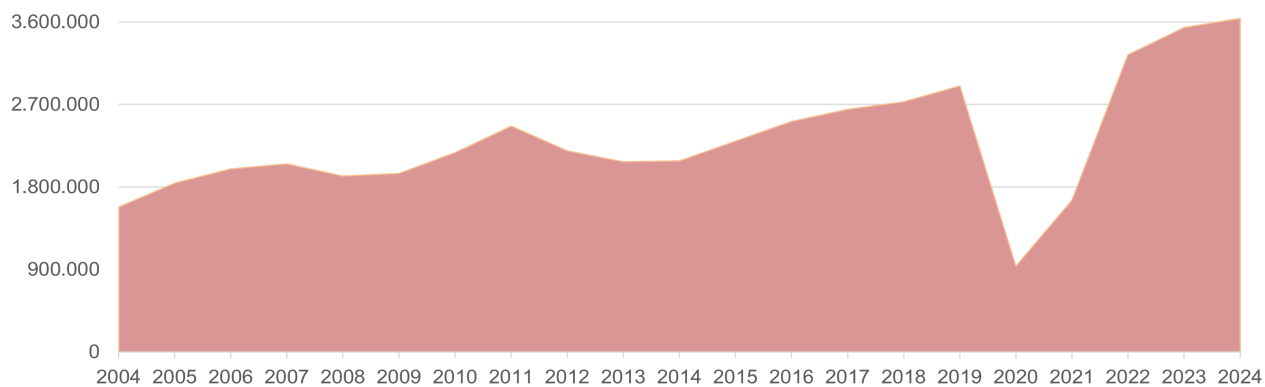
2.4. A mellora das conexións ferroviarias

Alén do transporte aéreo, é preciso considerar o impacto do ferrocarril sobre a mobilidade turística a Santiago de Compostela. As grandes melloras e reducións nos tempos de viaxe con motivo da entrada en funcionamento da liña de alta velocidade Madrid-Galicia explican o auxe deste medio de transporte. Así, a oferta ferroviaria vén sumarse á do transporte aéreo achegando cifras de varios centos de milleiros de persoas viaxeiras que chegan á capital de Galicia.

Tal como se pode ver na Figura 7, a evolución do número de persoas viaxeiras chegadas á estación de tren de Santiago de Compostela entre 2013 e 2023 amosa unha primeira fase de crecemento, pasando de apenas 200.000 até as 250.000 de 2019; unha segunda de estancamento en torno ás 275.000; e unha terceira, tras a pandemia, na que se retoma o comportamento positivo a un maior ritmo. En 2022 supéranse as 350.000 e en 2023, último ano con datos, xa son máis de 365.000.

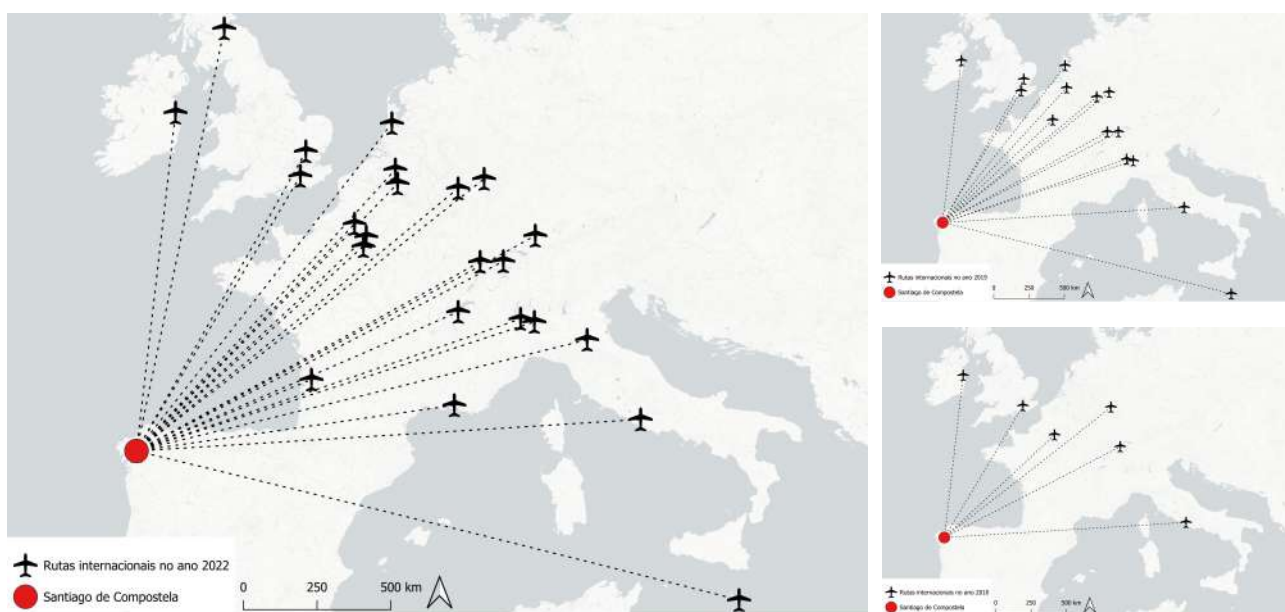
O destacado incremento do número de persoas usuarias responde á progresiva finalización da infraestrutura de Alta Velocidade entre Madrid e Santiago de Compostela. En 2014 o tempo de viaxe entre ambas as dúas capitais era de aproximadamente 5 horas, pero a partir da inauguración do treito entre Zamora e Ourense en decembro de 2021 reduciuse até pouco máis de 3 horas, o que contribuíu a popularizar aínda máis o ferrocarril. O ano 2021 aínda estaba moi marcado pola pandemia, pero no 2022 a demanda disparouse xa até as 350.000 persoas. No ano 2023

Figura 4. Movemento de persoas no aeroporto de Santiago entre 2004 e 2024



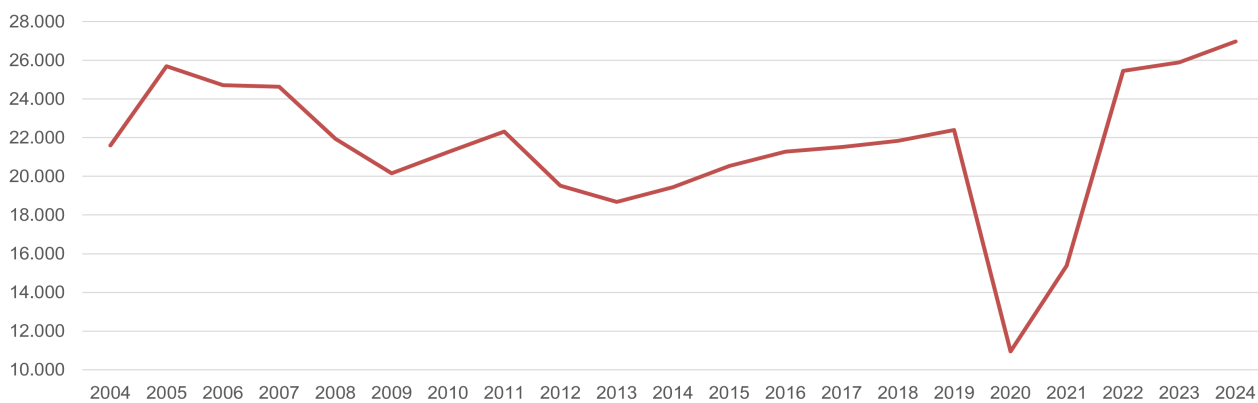
Fonte: AENA.

Figura 5. Conexións internacionais en 2022, 2019 e 2010



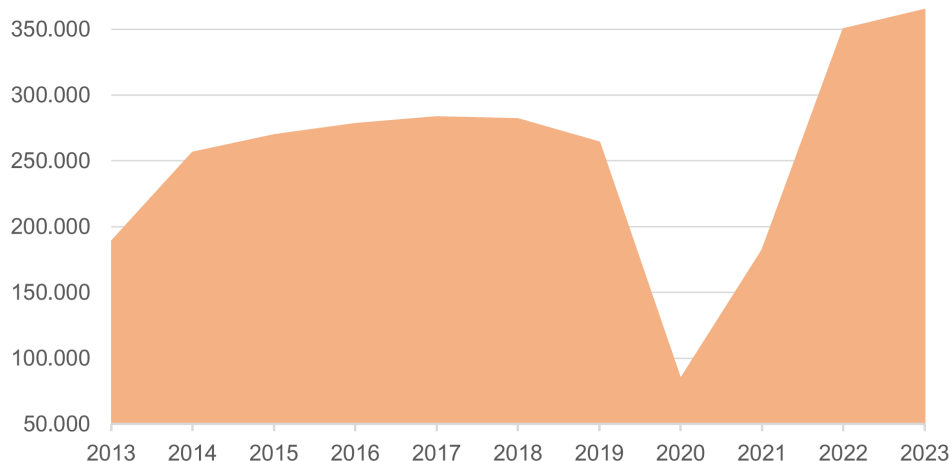
Fonte: Elaboración propia a partir de datos de AENA.

Figura 6. Número de operacións entre 2004 e 2024



Fonte: AENA.

Figura 7. Persoas chegadas á estación de ferrocarril entre 2013 e 2023



Fonte: Observatorio do Ferrocarril.

supuxo un aumento de máis de 15.000 persoas viaxeiras con respecto ao ano 2022.

Ademais, a entrada en funcionamento dos trens Avril na primavera de 2024 supuxo unha redución dos tempos de viaxe aínda maior, o que se reflicte nas estatísticas con valores aínda máis elevados. Futuras investigacións terán que comprobar se está a producirse unha mobilidade das persoas usuarias do avión cara ao tren, aínda que en vista das cifras rexistradas polo aeroporto de Santiago e mais da conxuntura global positiva que vive o turismo en España é posible que moitas das persoas que se decantan polo ferrocarril non o fagan á custa do avión, producíndose un incremento global da demanda de viaxes nos dous medios de transporte, ao que habería que engadir, por suposto, o coche particular e os autobuses de liña regular.

**A redución dos
tempos de viaxe
está a ser
decisiva na
popularización
do ferrocarril**

2.5. A dársena de Xoán XXIII

En canto ás persoas visitantes que chegan por estrada, é importante ter en conta o movemento de autobuses na dársena de Xoán XXIII. Situada ao norte do centro histórico, a unha distancia de poucos minutos camiñando da Catedral, é a principal infraestrutura de acollida de fluxos turísticos por estrada na cidade de Santiago de Compostela. Nela estacionan autobuses turísticos de todas as procedencias.

A Figura 8 amosa os datos de evolución do número de vehículos na dársena e reflicte que a tempada turística é moito maior agora,

A chegada de turistas por estrada testemuña o alargamento da tempada

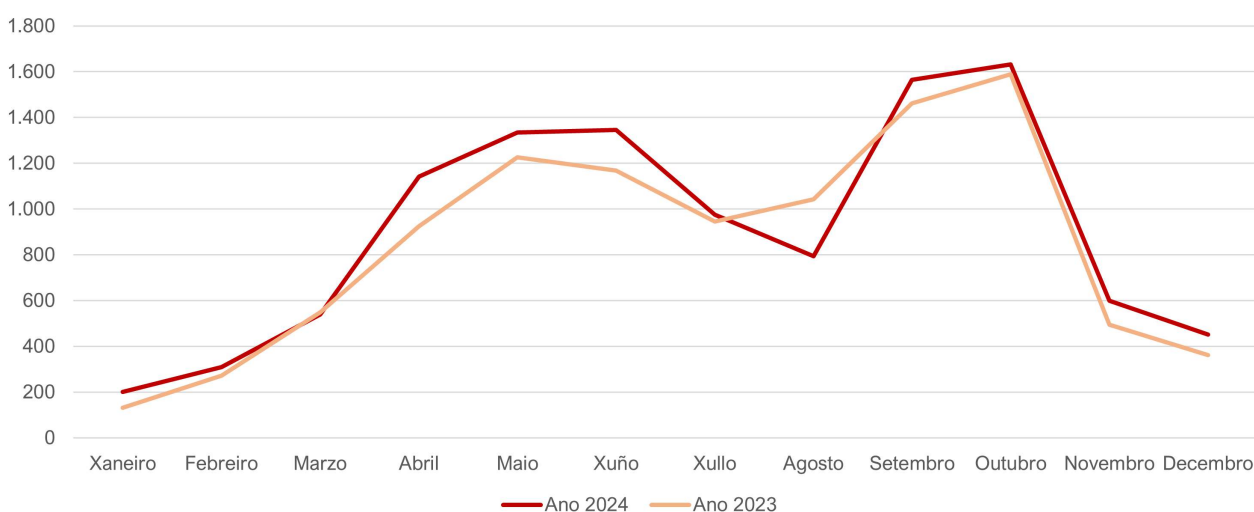
xa que o pico de entradas rexístrase no mes de outubro de 2024, con máis de 1.600 autobuses. Isto dá unha boa idea de que a estación turística se está a estender cada vez máis cara ao outono. Mais os meses de abril, maio e xuño tamén son moi importantes cuantitativamente, con máis de 1.100 autobuses en abril e máis de 1.300 en maio e xuño. Cabe destacar a baixada do mes de agosto de 2024 con respecto ao de 2023, con cerca de 800 vehículos fronte a 1.000. Como se pode apreciar, a tradicional chegada en xullo e agosto segue a producirse, pero xa non é tan dominante: a tempada turística é moito máis ampla e abrangue dende finais de marzo até comezos de novembro.

2.6. O Camiño de Santiago

Outro indicador que amosa claramente o incremento da presenza turística en Santiago de Compostela é a evolución do número total de persoas que chegaron facendo calquera dos Camiños de Santiago e que obtiveron a Compostela, a credencial expedida pola Igrexa Católica que certifica que se percorreron os últimos 100 quilómetros da ruta.

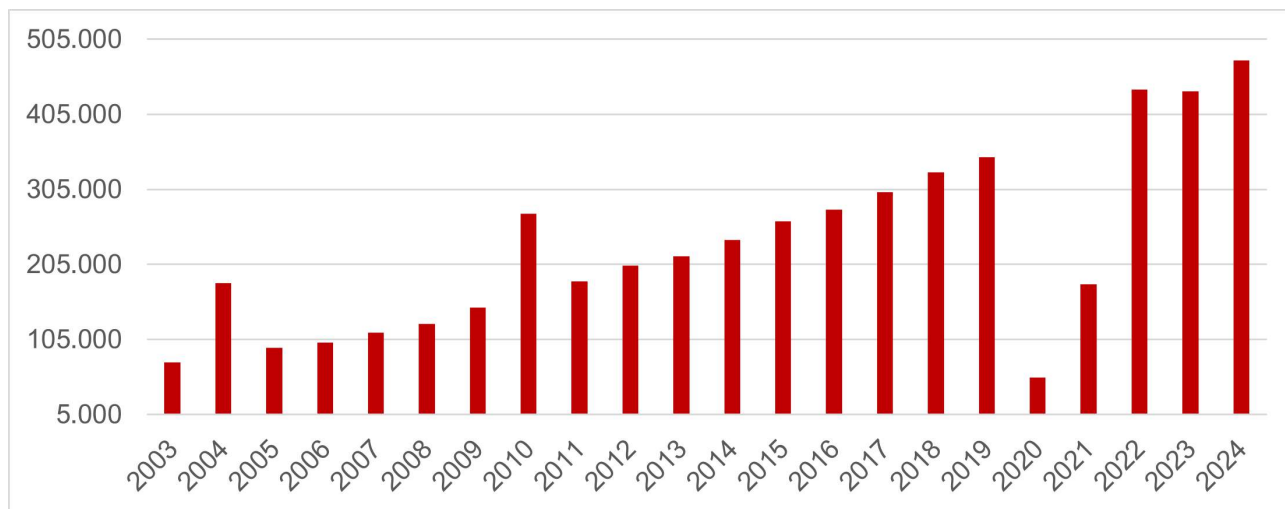
A Figura 9 amosa a evolución do número total de peregrinas e peregrinos entre 2003 e 2024, e reflicte claramente unha evolución continua e ascendente. Dende 2022 o volume que chega á cidade supera as 430.000 persoas e no ano 2024 ascenden até superar as 499.000, o que contrasta coas aproximadamente 70.000 que o fixeron en 2003. En vinte anos multiplicouse por

Figura 8. Número de vehículos na dársena de Xoán XXIII en 2023 e 2024



Fonte: TUSSA.

Figura 9. Número de peregrinos e peregrinas entre 2003 e 2024



Fonte: Oficina de Acolida ao Peregrino.

**A chegada de
persoas polos
Camiños
multiplicouse
por seis en vinte
anos**

seis. A Xunta de Galicia, a partir de datos obtidos mediante sensores, estima que o número de persoas que realmente fan o Camiño podería ser un 40% superior.

Ao igual que noutras gráficas anteriores, a dinámica seguida polo total de persoas que fixeron o Camiño amosa dous máximos relativos, moi pronunciados, nos Anos Santos de 2004 e 2010. Mais no ano 2016, que non foi santo, o volume total xa superou o do último xacobeo. A partir dese momento, a tendencia crecente é constante e só se ve interrompida no ano 2020 pola pandemia, cando se baixa a mínimos históricos, con só 50.000 persoas.

A recuperación tras a COVID-19 foi moi rápida, cun ano de transición, 2021, para dar paso en 2022 ao máximo histórico da altura. A tendencia ao crecemento mantense na actualidade. Os datos totais do 2024 son de máis de 475.000 persoas, un novo récord.

A Figura 10 amosa a evolución do número de persoas peregrinas de procedencia estatal e internacional. É importante indicar que o Camiño de Santiago está fortemente internacionalizado. Segundo a visión xeral dos datos, pódese afirmar que a metade das persoas que fan o Camiño proceden do estranxeiro.

Na gráfica pódese ver a mesma evolución positiva que no caso do total de persoas peregrinas, coa diferenza de que aquí os Anos Santos de 2004 e 2010 non destacan sobre o resto, cousa que si acontecía cos fluxos domésticos, nos que os picos de demanda son moito máis acentuados. O Camiño de Santiago está plenamente asentado a nivel internacional, cunha demanda cre-

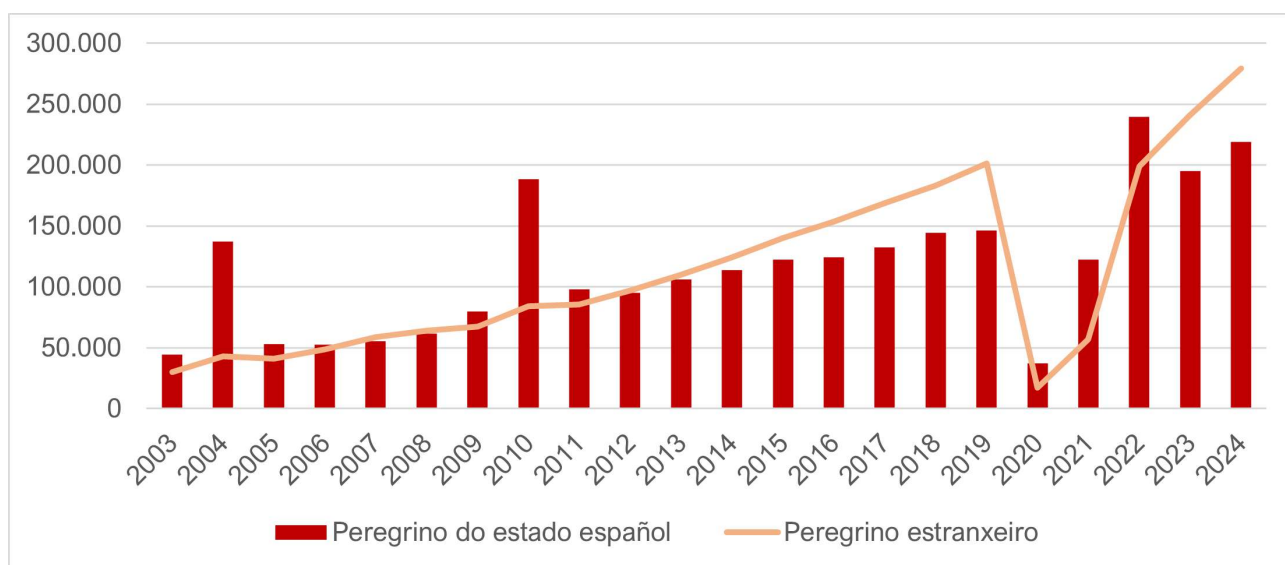
A afluencia internacional é menos sensible á celebración de anos santos que a estatal

cente ano tras ano na que non é tan importante se se trata dun xacobeo ou non. É este turismo internacional o que está a incrementar a súa presenza no Camiño de Santiago e o que explica o seu éxito e as destacadas cifras que se acadan. Cómpre indicar que a partir do ano 2013 o número de persoas estranxeiras é superior, circunstancia que se ve moi claramente nos anos anteriores á pandemia, co máximo en 2019.

A pandemia supuxo o colapso do turismo internacional e reforzou o peso relativo do doméstico, o que se nota na maior importancia das persoas peregrinas españolas, de aí que se ben no ano 2022 estas teñen unha maior presenza, no ano 2023 xa son maioría as de procedencia internacional. O que está a acontecer no presente, agás en períodos de marcadas restricións á mobilidade, é unha auténtica internacionalización dos Camiños de Santiago, non só grazas ao éxito das políticas de promoción turística, senón tamén da transmisión das recomendacións boca a boca e a importancia prescritora de moitos produtos culturais.

A Figura 11 reflicte o número de persoas peregrinas e a súa procedencia e amosa que o principal país de orixe non é europeo, senón que se trata dos Estados Unidos, de onde viñeron o último ano case 40.000 persoas. A continuación, no intervalo entre 20.000 e 30.000 persoas destacan Italia, Alemaña e Portugal, e

Figura 10. Comparativa entre as compoñentes estatal e internacional no Camiño 2003-2024



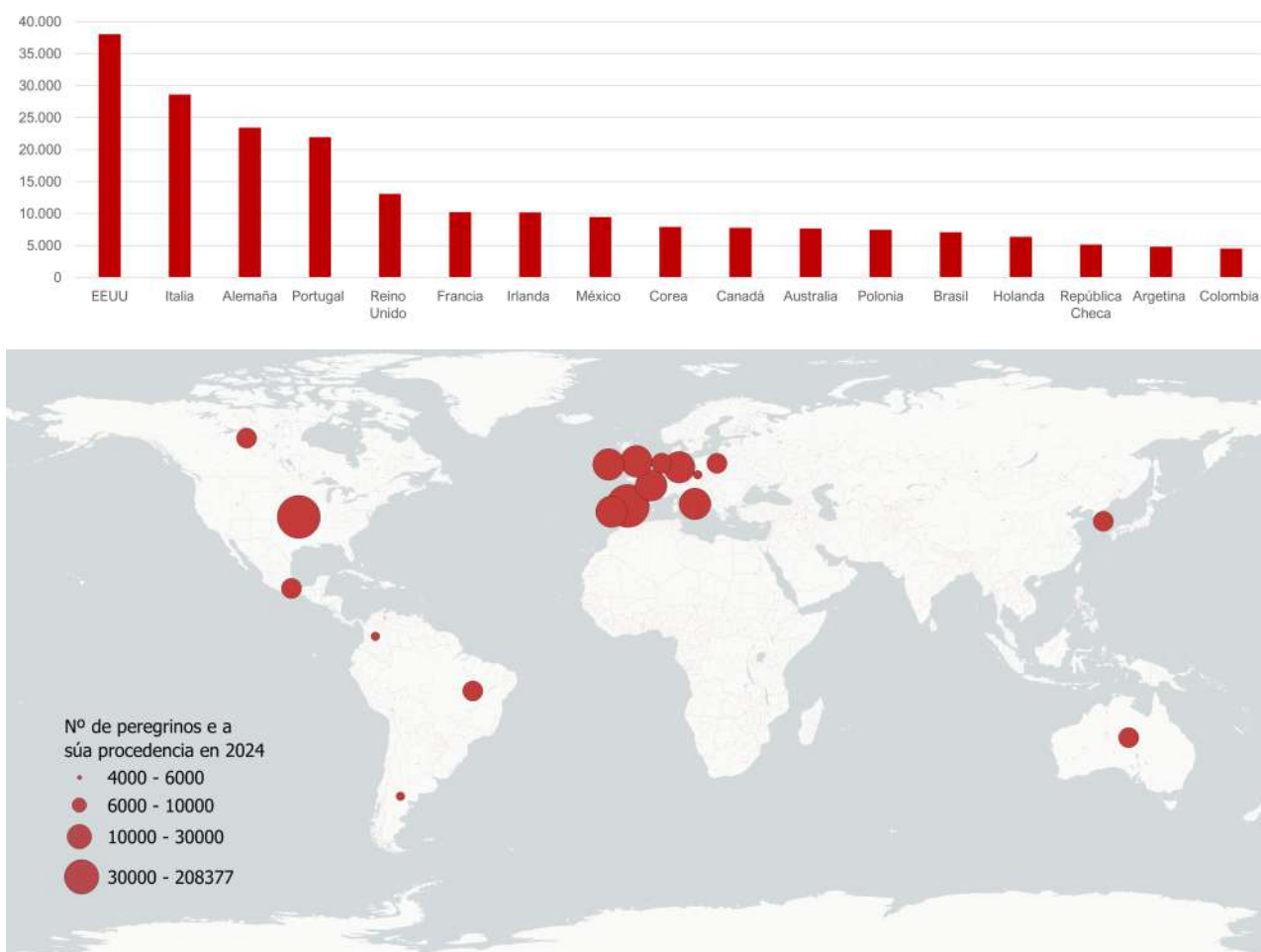
Fonte: Oficina de Acolida ao Peregrino.

Os Estados Unidos, con 40.000, é o país que máis persoas chega ao Camiño

nun chanzo inferior Reino Unido e Francia. A seguir, por orde de importancia e con máis de 5.000 rexistros veñen países non europeos, como México, Corea, Australia, Canadá ou o Brasil, o que dá unha idea do gran nivel de internacionalización.

A figura amosa así mesmo os países que concentran máis peregrinacións a Santiago de Compostela. Pódese observar a importancia dos países non europeos, cos Estados Unidos á cabeza. Aínda que se rexistran peregrinacións desde case todos os estados occidentais, destaca pola súa importancia a crecente proporción tanto de América do Norte como de América do Sur, ao igual que Australia.

Figura 11. Persoas peregrinas segundo a súa procedencia en 2024



Fonte: elaboración propia a partir de datos da Oficina de Acolida ao Peregrino.

Táboa 1. Turistas por habitante nos principais destinos urbanos do estado español (2024)

DESTINO	TURISTAS	POBOACIÓN	TURISTAS POR HABITANTE
Santiago de Compostela	943.359	99.491	9,48
Granada	1.827.191	233.532	7,82
Toledo	622.760	86.281	7,22
Donostia/San Sebastián	1.010.617	188.487	5,36
Barcelona	8.423.369	1.686.208	5
Salamanca	702.116	144.458	4,86
Sevilla	3.122.242	686.741	4,55
Bilbao	1.134.031	347.342	3,26
Madrid	10.408.351	3.422.416	3,04
Córdoba	969.424	324.902	2,98
Málaga	1.617.904	592.346	2,73
València	2.089.771	824.340	2,54

Fonte: elaboración propia a partir de datos do INE.

2.7. Sobreturismo e vivenda

Con 9,5 turistas por habitante, Santiago duplica a presión de cidades como Barcelona

Santiago de Compostela atópase entre as primeiras cidades españolas en relación á presión turística que soportan as persoas residentes. Rexistra unha ratio de 9,48 turistas por habitante, 1,6 e 2,2 puntos por enriba, respectivamente, de destinos consolidados como Granada e Toledo. Duplica, practicamente, os valores que se acadan na actualidade en Barcelona.

Considerando que a área da cidade histórica é de 431.793 m² segundo as estimacións do Plan Especial –que ademais do espazo intramuros introduciu na súa protección múltiples rueiros–, a ratio de turistas por metro cadrado é de 2,16, mentres que a de residentes –10.477 habitantes, segundo consta no Plan de Xestión da Cidade Histórica– é de 0,02. Esta situación agrávase no espazo intramuros, que apenas ocupa 230.000 m².

Segundo os datos extraídos do Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas de Galicia (REAT), baseados nos procedementos administrativos e os asentos rexistrados da Axencia de Turismo de Galicia, en Santiago contabilízanse 750 Vivendas de Uso Turístico

Nos últimos seis meses estase a rexistrar unha redución sostida das Vivendas de Uso Turístico

(VUT), das que só aquelas que contan con título habilitante de natureza urbanística estarían a operar legalmente (Figura 12).

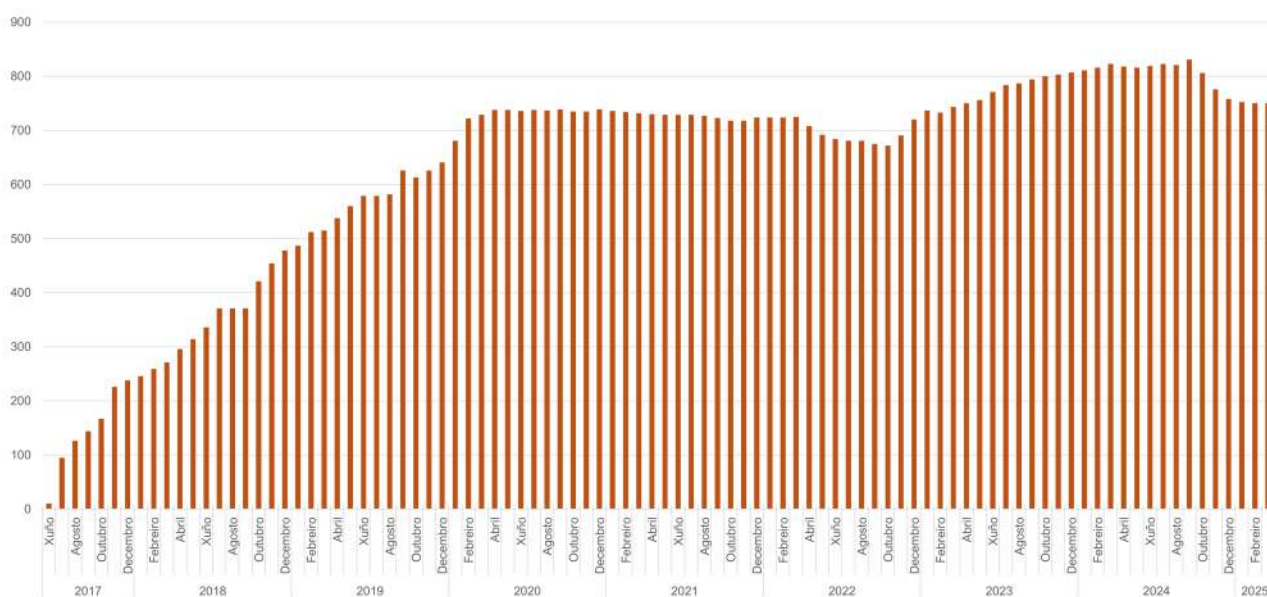
As Vivendas de Uso Turístico representan na actualidade o 25,7% da oferta de aloxamento turístico en Santiago, fronte ao 37,1% que supoñen os hoteis. En total, sumando o resto das modalidades –pensións, albergues, campamentos, etc– a cidade dispón de 15.231 prazas (Figura 13).

Desde o ano 2017 o número de VUT seguiu unha tendencia ascendente, moi marcada nos primeiros anos, pasando de 336 en xuño de 2018 a 579 un ano despois, até acadar en setembro de 2024 o seu máximo histórico con 823 establecementos e 2.301 prazas.

Nos últimos seis meses, porén, o REAT rexistra unha dinámica sostida de caída no volume de Vivendas de Uso Turístico na cidade, que xa acumula un 8,9% no que respecta ás unidades e un 9,4% no que ten que ver coas prazas.

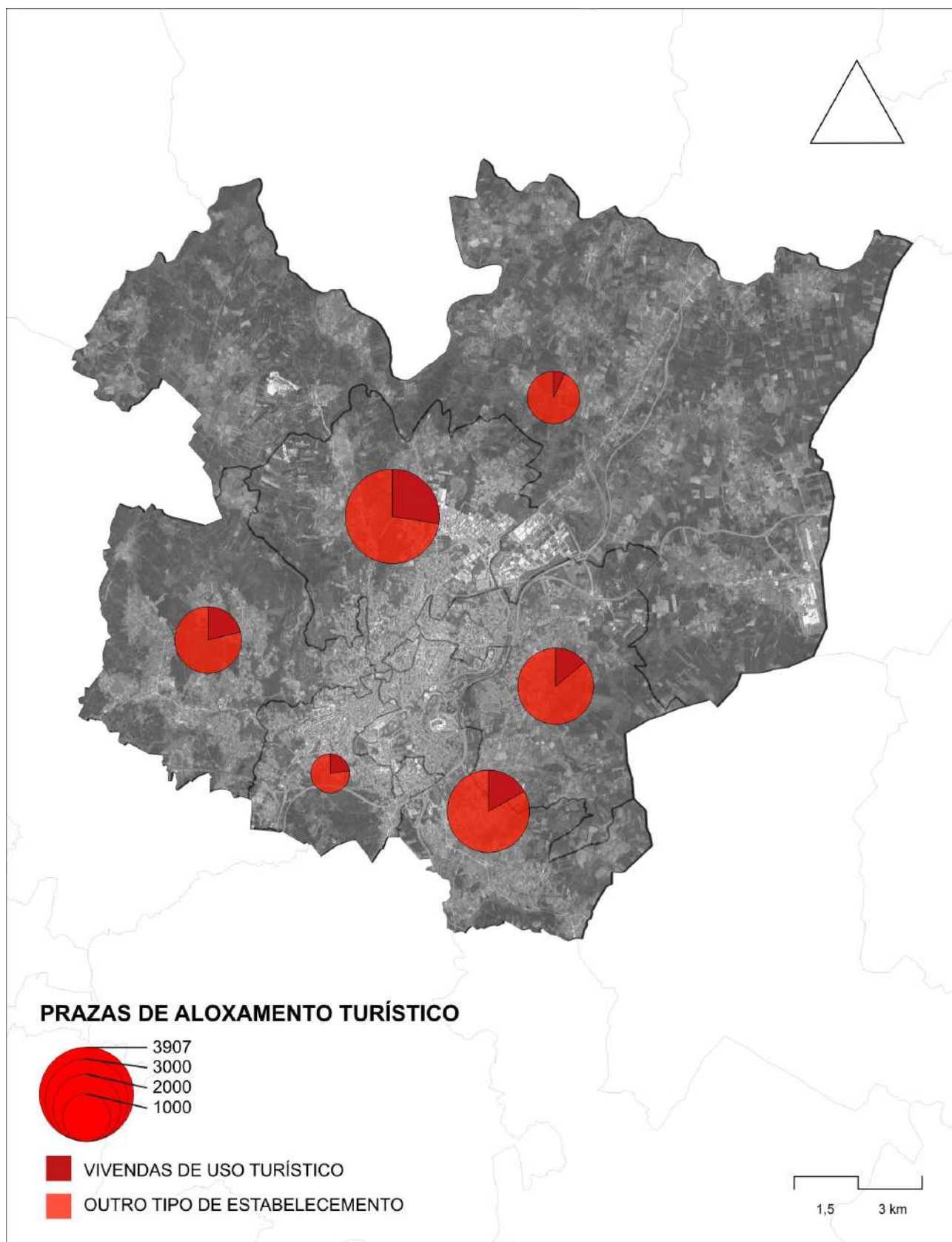
Se se ten en conta que segundo o Censo de Poboación e Vivendas de 2021 o total de vivendas familiares é de 56.746, das cales 39.315 constan como principais, resulta que 9.265 están en alugueiro, polo que segundo os datos do REAT un 8,1% das vivendas en alugueiro son VUT. En xuño do ano pasado, cando realizamos o primeiro informe, eran un 8,8%.

Figura 12. Evolución das Vivendas de Uso Turístico entre 2017 e 2025



Fonte: REAT.

Figura 13. Aloxamento turístico segundo tipoloxía por distrito



Fonte: elaboración propia a partir dos datos do REAT da Xunta de Galicia.

O alugueiro medio é hoxe un 46,5% máis caro que en 2018, pero se está a moderar

Unha de cada tres Vivendas de Uso Turístico localízanse no distrito 5 (34%). Nun segundo chanzo atopamos o 2 e o 3, co 21 e o 19% respectivamente. O resto repártense entre o 3 (14%), o 1 (10%) e o 6 (2%).

A Figura 14 amosa a distribución no territorio das VUT que a Xunta de Galicia ten xeorreferenciadas no portal do REAT. Como se pode apreciar, concéntranse nas seccións censuais máis próximas ao casco histórico e á delimitación do plan especial. Esta circunstancia está a provocar tensións entre o alugueiro turístico e o residencial, ante a escasa oferta de vivenda en alugueiro, a substitución de alugueiros tradicionais polos de tipo turístico e o incremento dos prezos.

O alugueiro medio, segundo o Observatorio da Vivenda de Galicia, encareceuse un 46,5% entre xullo de 2018 e marzo de 2025. A dinámica foi de incremento continuado, malia a algunhas caídas puntuais, até acadar o prezo medio actual de 612,8 euros. Así e todo, como amosa a Figura 15, nos últimos meses obsérvase unha certa moderación. O máximo acadouse en outubro do ano pasado, con 628,5 euros.

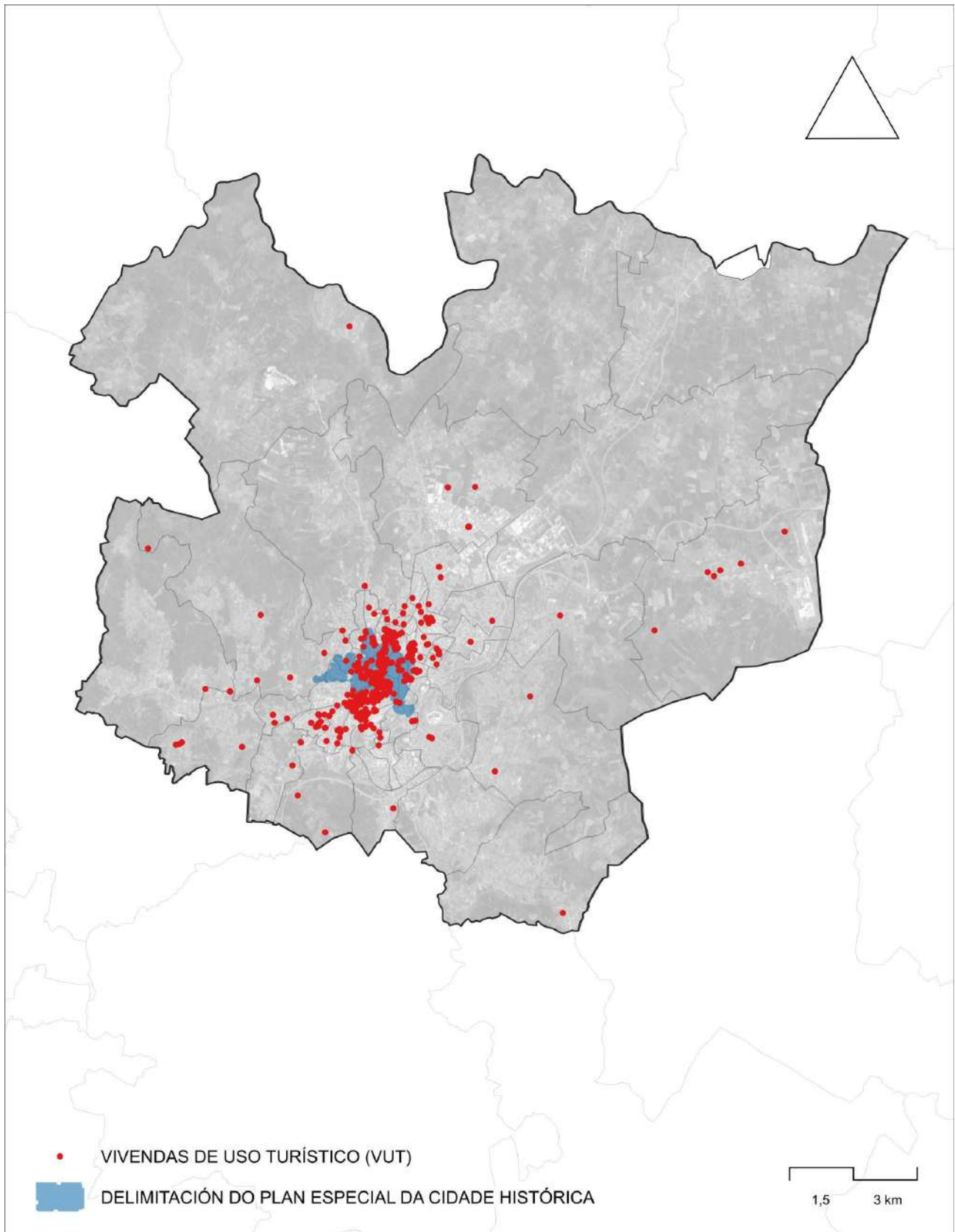
Tanto a redución do volume de Vivendas de Uso Turístico como a moderación do alugueiro convencional coinciden no tempo coa aprobación e entrada en vigor dunha nova normativa para esta modalidade de aloxamento.

Táboa 2. Vivendas de Uso Turístico por distrito (Marzo, 2025)

DISTRITO	VUT	PRAZAS
1	52	256
2	114	537
3	64	358
4	104	505
5	167	896
6	7	46

Fonte: elaboración propia a partir dos datos do REAT.

Figura 14. Distribución das Vivendas de Uso Turístico (VUT)



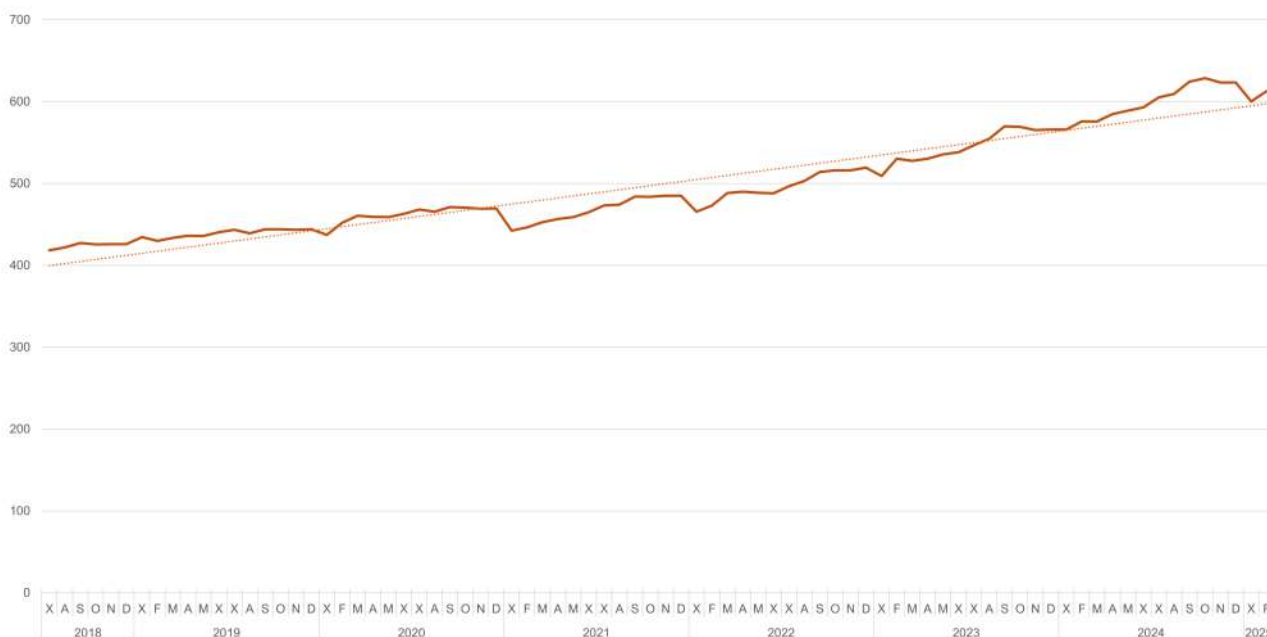
Fonte: elaboración propia a partir dos datos do REAT da Xunta de Galicia.

A turistificación da cidade implica dificultades no aloxamento do estudiantado

Segundo os datos facilitados pola Asociación Galega de Inmobiliarias, entre 2017 e 2023 rexistrouse unha redución do 88% no volume de pisos anunciados nas webs inmobiliarias e un incremento substancial dos prezos. Estas circunstancias levaron o estudiantado a buscar mellores alternativas na coroa metropolitana interior ou na segunda coroa. Mais esta última está situada a 16-29 km da cidade, o que implica un aumento do gasto en transporte e limitacións para asistir á universidade, co que o estudiantado non pode participar plenamente na vida social universitaria.

Finalmente, cómpre sinalar que unha enquisa levada a cabo por membros do Grupo de Investigación ANTE entre o estudiantado da USC no ano 2022 amosou que o proceso de turistificación da cidade no período 2017-2019 supuxo que máis da metade das 613 persoas participantes experimentase un incremento no prezo do seu aloxamento. Se ben para o 30% o aumento foi asumible, o 60% considerou que era desproporcionado en relación á calidade do inmovible.

Figura 15. Evolución do prezo medio do alugueiro 2018-2025 en Santiago



Fonte: Observatorio da Vivenda da Xunta de Galicia.

3. Conclusións

- O turismo é unha actividade en crecemento constante en Santiago de Compostela nas últimas dúas décadas. Como consecuencia, os fluxos de persoas incrementáronse e existe unha presión importante sobre a cidade.
- A análise dos datos amosa non só a recuperación de Santiago como destino turístico despois da pandemia, senón que os valores de diferentes variables turísticas que se obtiveron en 2023, 2024 e os primeiros meses de 2025 superan os do último ano antes da COVID-19.
- Segundo a Enquisa de Ocupación Hoteleira do INE, o número de turistas que chegaron en 2024 a Santiago de Compostela é de 942.928, un novo máximo histórico.
- Se observamos as cifras de evolución de visitantes, destaca pola súa importancia a chegada de persoas de orixe estranxeira, que teñen cada vez máis peso fronte ao turismo doméstico. O turismo estranxeiro ten estadías maiores, caracterízase por un maior gasto diario e está habituado á existencia do Imposto sobre Estadía Turística. O incremento relativo deste tipo de turismo vese non só na chegada total de persoas e nas pernoctacións, senón tamén e fundamentalmente nas cifras de peregrinos e peregrinas que percorren os Camiños de Santiago, onde xa é maioritario fronte ao turismo doméstico.
- A evolución das pernoctacións segue unha tendencia moi forte á alza, ao igual que o número de turistas. No 2024 rexistrouse unha cifra de 1.598.647 noites, o que supón un novo máximo da serie histórica.
- Detéctase unha desestacionalización da demanda ao longo de todo ano. En principio isto debería ser positivo. Porén, non está a darse un traslado da demanda dun período a outro, senón que o que se está a producir é un incremento en todos os meses do ano. A análise das cifras de movemento de autobuses da Dársena de Xoán XXIII reflicte que a tempada turística xa abrangue desde finais de marzo ata comezos de novembro, a grandes trazos.

**A presión
turística na
cidade é notable
e existe unha
necesidade de
de abordar os
seus impactos**

- O aeroporto Rosalía de Castro rexistrou o seu máximo histórico no ano 2024, con máis de 3,6 millóns de pasaxeiros e pasaxeiras, 100.000 mais que en 2023. O aeródromo compostelán posúe máis conexións directas que nunca e consolida unha tendencia á alza que quedou brevemente interrompida pola pandemia.
- As grandes melloras na redución de tempos de viaxe por ferrocarril grazas á posta en servizo da infraestrutura de alta velocidade ferroviaria implicou tamén un gran crecemento nas cifras de visitantes que chegan a Santiago de Compostela por este modo de transporte. No ano 2023, o último do que hai datos, o número de persoas usuarias do ferrocarril superou a cifra de 365.000 persoas, 15.000 máis con respecto ao ano 2022. Unha vez que xa entraron en funcionamento os novos trens Avril, agárdase que as cifras vaian en aumento nos próximos anos. Ademais, non existe competencia moi clara entre o tren (turismo doméstico fundamentalmente) e o avión (principalmente turismo internacional), co cal é de prever un notable incremento das cifras globais de mobilidade.
- O Camiño de Santiago ten unha grande importancia desde o punto de vista cualitativo, pero tamén cuantitativo. No ano 2023 chegaron case 450.000 peregrinos e peregrinas e no 2024 practicamente se acadaron as 500.000 persoas. Despois da COVID-19, a recuperación do turismo xacobeo superou rapidamente os rexistros previos á pandemia, e prevese que o Camiño de Santiago sexa cada vez máis internacional e máis masivo.
- O turismo ten unha grande incidencia na cidade como reflicten os cocientes que deixan patente unha presión turística superior a cidades como Granada ou Barcelona e que se intensifica na zona intramuros.
- Existe unha necesidade de planificar a actividade turística e buscar o equilibrio entre a función residencial e a turística, pois obsérvase unha basculación do mercado inmobiliario cara ao perfil turístico sobre o residencial.
- É patente o incremento do número de VUT na cidade nos últimos cinco anos, cunha concentración destacada no centro histórico e o Ensanche, onde existe unha alta demanda de vivenda en alugueiro por parte das persoas residentes permanentes e flotantes.

**Dende a entrada
en vigor da nova
normativa caen
as VUT e
modérase o
alugueiro medio**

- Os datos de inmobiliarias deixan patente a substitución gradual do alugueiro residencial polo alugueiro turístico, o que tamén está a provocar problemas para o estudantado.
- A tensión entre alugueiro residencial e alugueiro turístico deriva nun incremento do prezo do alugueiro e desprazamentos da poboación a outros sectores urbanos ou municipios da coroa metropolitana, e pon en risco a marcha de estudantes a outras cidades universitarias onde o problema é menor.
- O incremento dos prezos non vai ligado a unha mellora das condicións de habitabilidade da vivenda. O confort urbano vese ameazado ante as tensións do mercado inmobiliario turístico-residencial, o desexo de ter un aloxamento turístico céntrico e a bo prezo prevalece sobre a necesidade dos residentes de acceder a unha vivenda alcanzable e de calidade.
- Nos últimos meses, coincidindo coa aprobación e entrada en vigor da nova normativa municipal reguladora das Vivendas de Uso Turístico rexístranse tanto unha redución deste tipo de establecementos no rexistro da Xunta de Galicia como unha moderación do alugueiro medio.

